

Handläggare: Pär Nordh/Linda Scherdin
Telefon: 08-508 39 753

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i kv. Karneolen 4, Solberga

Genomförandebeslut



Bild 1. Illustration nyproduktion Karneolen, Solberga

Bild: White/Einar Mattsson

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 80 st bostäder inom kv. Karneolen i Solberga, med en projektbudget om 196 mnkr godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Linus Johansson
Tf VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 196 Mkr i nyproduktion av 80 st hyresbostäder, i form av Stockholmhus, i en kompletteringsbebyggelse längs med Folkparksvägen inom den nybildade fastigheten Karneolen 4 i Solberga.

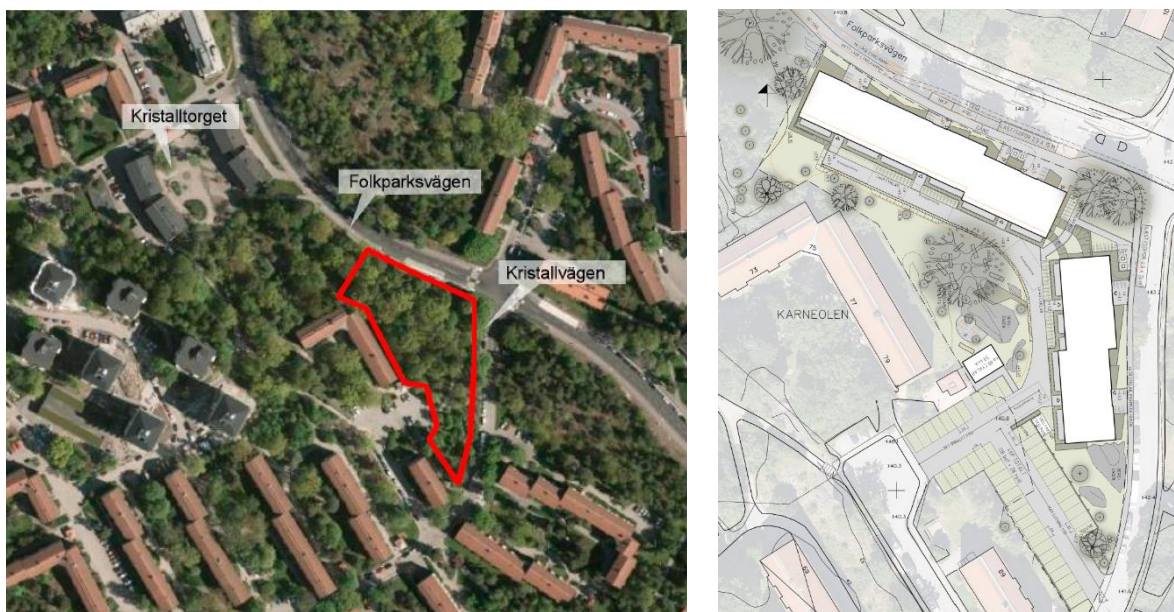


Bild 2. Karneolen, Solberga och placeringen av de nya husen

Bakgrund

I Vision 2040- *Ett Stockholm för alla*- pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo. Målet är att år 2040 ha realiserat visionen om att ” *ett högt bostadsbyggande i alla delar av staden har lagt grunden för en väl fungerande bostadsmarknad. I staden finns en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder*”

Totalt planerar Stockholms stad att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför successivt öka sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

Kommunfullmäktige har även gett de kommunala bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i uppgift att ta fram ett koncept för att öka bostadsbyggandet genom projekt Stockholmshusen. Stockholmshusen ska bidra till målpuffyllelse för bostadsbolagens årliga produktionsmål. Stockholmshusen utgör ett koncepthus som kännetecknas av god arkitektur, ska kunna varieras utifrån ett grundutförande och byggas

till rimliga kostnader. Målet i hela staden är 3 500-5 000 byggstartade bostäder fram till 2020.

Enligt Stockholms shems arbetsordning ska investeringsbeslut överstigande 50 Mkr anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport

Nuläge

Detta är Stockholms shems första Stockholms husprojekt.

Projektet är beläget i Solberga längs med Folkparksvägen och Kristallvägen i närheten av vårt befintliga bostadsbestånd. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och var tidigare planlagt som parkmark. Stockholms hem fick i december 2015 markanvisning för området. Den nya detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2017-04-06. Planen vann laga kraft 2017-05-16.

Projektet har tagits fram i samverkan med stadens förvaltningar, ramavtalad entreprenör och White arkitekter inom ramen för Stockholms husens koncept.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, sökte och erhöll AB Stockholms hem år 2015 markanvisning från exploateringskontoret för del av fastigheten Västberga 1:1. Vi har tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplan för området omfattande ca 80 lägenheter.

Åtgärder

Nyproduktionen utgörs av två lamellhus med totalt fem trapphus. Husen är i fyra våningar mot gatan med en souterrängvåning mot gården. Totalt inryms 80 lgh. Bilparkering på fastigheten anordnas genom markparkering. En bilpool ska inrättas på fastighetsmark till de nya hyresgästerna som en del i ett mobilitetspaket för att sänka parkeringstalet.

Del av grannfastighetens befintliga parkering (Karneolen 3) kommer beröras av exploateringen genom en omDispositionering av parkeringsplatser. Inga befintliga parkeringsplatser tas bort.

En upprustning av en befintlig miljöstation är planerad av förvaltningen vilket kommer nyproduktionen tillgodo genom att nya hyresgäster då kan nyttja denna. Genom att den nya detaljplanen möjliggör en ombyggnad av befintlig parkering på Karneolen 3 och ny utfart på Kristallvägen kan sopbilen genom detta angöra miljöstationen (som tidigare var stängd på grund av arbetsmiljöverkets regler om avstånd för sophämtning).

Miljöbedömning

Nuläget

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av naturmark med uppvuxna träd och berg i dagen. En inventering visar att området inte ligger inom spridningskorridor, men har

rekreativa kvaliteter och innehåller en del värdefulla träd, framförallt äldre tallar och grova ekar.

Omgivande bebyggelse utgörs av smala lamellhus i 3-4 våningar från slutet av 1950-talet. Planområdet ligger inom område för kulturhistoriskt värdefull miljö.

De nya byggnaderna utsätts för visst trafikbuller från Folkparksvägen och Kristallvägen.

Åtgärder

Ny bebyggelse placeras så att ingrepp i grönyta blir så litet som möjligt. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Genom en kombination av åtgärder bedöms dagvattenflödet kunna begränsas så att det motsvarar befintlig avrinning. Ex på åtgärder är grönt tak på cykelförrådet, växtbäddar, genomsläppligt material på parkeringsplatserna och magasin.

De nya byggnaderna har anpassats till omgivande bebyggelse i volym och typologi och har entréer och smal förgårdsmark mot gatan. Det blir en synbar skillnad jämfört med befintlig bebyggelse som vänder ryggen mot gatorna och är placerade som hus i park. Byggnaderna är något bredare än majoriteten av de befintliga 50-talshusen.

Bebyggelsen tar stor hänsyn till omgivande stadsbildskaraktär, kulturhistoriska värden samt det omgivande gaturummet.

Den tillkommande parkeringsplatsen utgör ett främmande inslag i miljön. Motsvarande storlek på parkering och hårdgjord yta återfinns endast i anslutning till de lokala centrumtorgen. Men rätt landskapsplanering, genomsläppliga material vid parkeringsplatserna, buskar och träd kan en viss känsla av hus i park uppnås.

Den nya gården kommer att ge plats för samvaro med bl.a. sittmöbler och småbarnslek.

Marknad

Drygt 60 procent av befintliga bostäder i flerbostadshus i området är hyresrätter. Stockholms shems bestånd utgör 70 procent av alla hyresrätter.

Aktuell nyproduktion i nära anslutning till området förmedlades till långa kötider vilket visar på attraktivitet för nybyggt i området. Närhet till t-bana i Telefonplan och pendeltågsstation vid Älvsjö station stärker attraktiviteten för projektet ytterligare. Fler projekt bidrar även till ökat underlag för närservice i området.

Lägenhetsfördelningen i området har låg andel fyror och en större andel tvåor. En varierad lägenhetsfördelning med tvåor till fyror skulle förbättra balansen i området.

Parkeringssituationen i gaturummet i området är ansträngt.

Lägenhetsfördelning

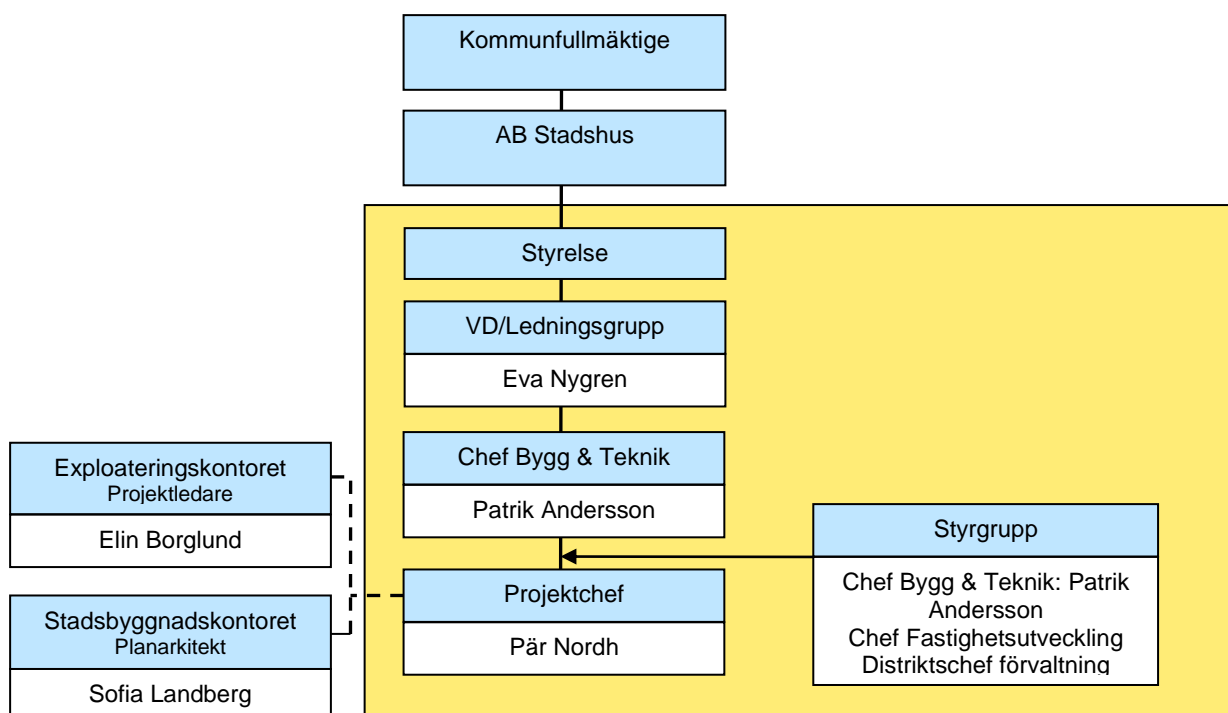
1 RoK	40 kvm	14 st.	18 %
2 RoK	50 kvm	28 st.	35 %
3 RoK	78 kvm	29 st.	36 %
4 RoK	87 kvm	7 st.	9 %
5 RoK	103 Kvm	2 st	3 %

Totalt byggs 80 st lägenheter.

Projektorganisation Stockholmshuset

Projektering av program- och systemhandlingar genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlad entreprenör. Bygghandlingsskedet kommer att starta under Q4, 2017. Uppförandet kommer att genomföras som en totalentreprenad genom utsedd ramupphandlad entreprenör för Stockholmshuset.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	2015-12-10
Planen antagen	2017-04-06
Planen laga kraft	2017-05-16
Genomförandebeslut i AB SH's Styrelse planerat	2017-12-07

Tider i genomförandet

Projektering	2017 - 2018, kvartal 1
Upphandling byggproduktion	2017, kvartal 4
Byggproduktion	2017, kvartal 4 -2020
Inflyttning	2019, kvartal 4

Projektet är bundet till att Staden och ledningsägarna ska lägga om en dagvattenledning som korsar fastigheten. Ledningsomläggningen bekostas av staden.

I enlighet med exploateringsavtalet ska Stockholmshem stå för kostnader för flytt av gatubelysning och återställning av gångbana. För att få en smidigare angöring och avfallshantering med fler fördelar för projektet har vi valt att flytta en busshållplats med väderskydd. Detta bekostas av Stockholmshem inom projektets budget. Kostnader tillkommer även för hantering av de mobilitetstjänster som bolaget åtagit sig att tillhandahålla, bl.a. finansiering av medlemskap i bilpool, tillhandahållandet av platser för bilpool samt cykelpool.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 196 Mkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 2% av entreprenadkostnaden.

Hittills upparbetat i projektet är ca 15 Mkr.

Värdeberäkningen visas i sin helhet i bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

Risikanalys är utförd i enlighet med stadens projektmodell. Kvarstående risker är:

- 1) Att SVOA ledningsomläggning drar ut på tiden.
- 2) Att bygglovet försenas genom att projektet fått ny entreprenör/arkitekt
- 3) Att våra närboende hyresgäster klagat
- 4) Överhettad byggmarknad.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Upprätthålla en kontinuerlig kontakt med staden och ledningsägarna
- 2) Tidig kontakt med bygglov för avstämning och dialog om de förändringar i gestaltningen som kommer av ny entreprenör/arkitekt.
- 3) Löpande information till närboende och förankring med förvaltningen.
- 4) Att i god tid förbereda upphandlingarna och ge de bästa förutsättningar i underlag och tidsramar för en sund konkurrenssituation på en överhettad marknad.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering av att projekt löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholms shems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten har tillsammans med projektutvecklare berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden och Stockholms hem då projektet tillför 74 st. nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 40 000 bostäder till 2020 samt till Stockholms shems mål om att fördubbla produktionstakten till 2019.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Värdeberäkning daterad 2017-11-27